

Tribunale di Firenze

Dati Generici

Esecuzioni Immobiliari n. 633/17

Procedura: CCC c/ KKK

Giudice Delegato: Dott.ssa Pasqualina Principale

Perizia Tecnico Estimativa

La sottoscritta arch. Andrea Barbara Susana Juarez, con studio in Firenze via del Caparra, 20 iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.4780 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6979

Nominata

c.t.u. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Laura D'Amelio il 27/06/18, per rispondere ai seguenti quesiti:

"Provveda a:

- 1) **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) fornire una sommaria **descrizione** dell/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
- 5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex. Art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - b) debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c. civ.;
 - c) atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - d) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - e) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
- 7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota d'immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria

da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali, etc.
- 11) indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12) *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

13) *in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:*

- a) *il valore come al punto 9 (11) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- b) *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;*

14) *indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

15) *effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*

*L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:*

- a) *una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;*
- b) *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*
- c) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali);*

*Effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc.) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.*

Preso atto

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento, Relazione Notarile Sostitutiva, Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi catastali e Servizi Ipotecari, la provenienza, Archivio presso l'Ufficio Urbanistica di Firenzuola e dei sopralluoghi

Redige

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA del bene immobile di proprietà della debitrice: KKK, nata in Marocco (EE) il 24/02/1955, posto nel Comune di Pontassieve – FI, via G. di Vittorio n. 126, piano S1, distinto catastalmente al foglio 99, part. 719, sub 16 così come indicato nel fascicolo oggetto della procedura dell'Esecuzione Immobiliare n. 633/17 presso il Tribunale di Firenze.

INDICE

1)	Identificare il bene oggetto del pignoramento	Pag. 7
2)	Estremi dell'atto di pignoramento	Pag. 8
3)	Estremi dell'atto di provenienza	Pag. 8
4)	Sommara descrizione del bene	Pag. 10
5)	Stato di possesso dell'immobile	Pag. 12
6)	Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Pag. 12
7)	Esistenza do formalità a carico della procedura	Pag. 13
8)	Notizie condominiali	Pag. 14
9)	Regolarità edilizia e urbanistica	Pag. 15
10)	Valore di mercato	Pag. 16
11)	Prezzo base d'asta	Pag. 18
12)	Appetibilità del bene sul mercato	Pag. 18
13)	Pignoramento di quota/e di bene indiviso	Pag. 18
14)	Regime impositivo della vendita	Pag. 19
15)	Riepilogo	Pag. 19



1. Identificare il bene oggetto del pignoramento

con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Il cespite in perizia è costituito da un'unità catastale censita agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catastale. Dal confronto tra i dati catastali riferiti nell'atto di pignoramento e le visure eseguite all'inizio dell'attività peritale in data **09/07/18** risulta quanto segue:

Tabella n.1 – N.C.E.U. Comune Censuario di Pontassieve (Codice G825) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
99	719	16	-	-	C/2	1	108mq	T: 130 mq	E. 139,44

Indirizzo: Via Giuseppe Di Vittorio n.126 - piano S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione degli intestatari dal 13/07/2007 risulta così:

- KKK, nata in Marocco 24/02/1955, C.F.: KKK, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Dati derivanti da: Istrumento atto pubblico del 13/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2007 Repertorio n.:37817 Rogante: XXX Sede: Firenze. Registrazione: Sede: Compravendita (n.19421.1/2007).

I confini catastali: parti condominiali per più lati, salvo se altri.

La planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nella visura catastale e quelli riferiti nell'atto di pignoramento risultano corrispondersi sia l'intestatario, sia l'identificazione catastale dell'immobile.

Per ultimo l'intestatario dell'immobile si corrisponde con il soggetto debitore.

Per quanto sopra esposto, la c.t.u. a seguito dichiara che il bene è conforme catastalmente.

Vedi: All.1. Documentazione catastale: estratto di mappa, certificazione, planimetria, elenco immobili.

2. Estremi dell'atto di pignoramento:

e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);

Gli estremi riportati nell'Atto di Pignoramento dell'El 633/17 risultano come segue:

*"- Tutto ciò premesso il sig. XXX n.n.c.s. per soddisfare il credito condominiale intende sottoporre a **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** il seguente immobile ed i relativi frutti di proprietà della sig.ra KKK: unità immobiliare sita nel comune di Pontassieve (FI) (Codice G825) Via G. di Vittorio n.126 piano S1, Catasto dei fabbricati foglio 99, particella 719, sub 16, categoria C/2, classe 1, consistenza 108 mq, rendita □ 139,44. (Variazione di classamento del 07/11/00 n.12491)."*

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'intero bene intestato alla debitrice.

Dall'indagine effettuata, agli atti, non sono emersi diritti reali trascritti gravanti sugli immobili, accessori ed annessi.

3. Estremi dell'atto di provenienza:

segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Dall'informazione reperita dalla Certificazione Notarile e successivamente dalla richiesta fatta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) in data 19/07/18 emerge che la proprietà dell'immobile risulta essere pervenuta alla debitrice **KKK** come di seguito riportato:

- Trascrizione R.P. n.19421 – R.G. n.35222 del 19/07/2007

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2007. N. Rep. 37817/9971. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: Sì. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Pontassieve (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 99, Part. 719, sub 16, Nat. C2- magazzini e locali di deposito, consistenza: 108 mq. Indirizzo: Via G. di Vittorio n.126, piano: S1.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1.KKK**, nata il 24/02/1955 a Marocco (EE). Sesso: F, C.F. KKK, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Contro: **1.BBB s.r.l.**, sede Pontassieve (FI), C.F.: BBB, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Visto l'estensione della nota si rimanda la lettura alla medesima nota a disposizione della procedura.

▪ **Trascrizione R.P. n.2504 – R.G. n.3968 del 08/02/1999**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 29/01/1999. N. Rep. 19351. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Pontassieve (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Pontassieve (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 99, Part. 719, sub 16, Nat. C2- magazzini e locali di deposito, consistenza: 108 mq. Indirizzo: Via G. di Vittorio n.126.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. BBB**, sede Pontassieve (FI), C.F.: BBB, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1.CCC.**, sede Pontassieve (FI), C.F.: CCC, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. -

▪ **Trascrizione R.P. n.18007 – R.G. n.27315 del 23/11/1981**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze – Nota di Trascrizione

Dell'atto privato di Vendita autenticato dal notaio XXX di Pontassieve in data 18/11/1981 rep.n.14258/2141, in corso di registrazione.

Contro: **XXX**, nato a Pontassieve il 19/09/1929, residente a Pelago, fraz. San Francesco, via Forlivese n.33.

A favore: **XXX.**, sede Pontassieve (FI) via Aretina n.62 capitale sociale di Lire 10.000.000, iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Firenze al n.28510 del Registro Società.

Con detto atto il sig. XXX vende alla XXX la quale compra:
porzioni del fabbricato in Pontassieve via Giuseppe di Vittorio n.124 (già 118) e precisamente:

- a) Fondo ad uso negozio ... (*omissis*)

- b) Locale al piano interrato, ricavato da uno scavo tecnico delle fondazioni dello stabile di altezza totale di metri 1.70m circa per tutta la sua lunghezza, al quale si accede dalla corte condominiale attraverso una rampa annessa in proprietà e di uso esclusivo del locale stesso segnata dal n.c.126.

Confini: via di Vittorio, corte condominiale, Ferrovia dello Stato, salvo se altri.

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Pontassieve i beni compravenduti sono rappresentati nel foglio di mappa 99, quanto al fondo descritto sotto la lettera a) alla part. ... (omissis) e quanto al locale al piano interrato descritto sotto la lettera b) dalla particella 719 sub 16 di categoria C/2, classe 3, mq 106 e rendita di lire 530. ... (omissis).

Vedi: All.2. Atto di Provenienza: Atto compravendita

4. Sommaria descrizione del bene:

(comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Il bene oggetto di perizia si riferisce ad un magazzino posto al piano interrato di un fabbricato con destinazione residenziale composta da n. 7 appartamenti e al piano terreno n.3 depositi e box auto, posto nel comune di Pontassieve via Giuseppe Di Vittorio n. 126.

Nel dettaglio trattasi di un magazzino distribuito nel piano interrato "ricavato da uno scavo tecnico delle fondazioni dello stabile", al quale si accede dalla corte condominiale attraverso una rampa annessa in proprietà e di uso esclusivo del locale stesso. Costruito nel 1970.

Possiede impianto di luce. Si precisa che nel magazzino è posizionato un pozzo con una pompa a immersione che serve a smaltire l'acqua pluviale ristagnata nelle vicinanze delle fondazioni e onde a evitare la presenza di umidità nel magazzino. Da informazioni reperite verbalmente, detta pompa risulta attualmente allacciata all'impianto condominiale onde garantire il funzionamento continuo della medesima.

Detto locale possiede tre finestre a bocca di lupo e un'apertura in fondo a sinistra che serve come ispezione degli impianti condominiali.

Le quote di aspettanza condominiali risultano di 24 millesimi secondo le Tabelle condominiali e quanto riferito verbalmente il precedente amministratore condominiale.

Nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:

Tabella n.2 - Superficie calpestabile

N.	Locale	Sup. calpestabile	Altezza
1	Magazzino	mq 107.20 circa	mt. 1.70
2	Rampa esclusiva	mq 32.25 circa	
	Totale sup. calpestabile	mq 107.20 mq 32.25 c.a.	

Tabella n.3 - Superficie commerciale

N.	Locale	Sup. +q.p. muri		Sup. Commerciale
	Magazzino	mq 123.07 circa	123.07*100%	mq 123.07 circa
	Rampa esclusiva primi	mq 25.00 circa	25.00*30%	mq 7.50 circa
	Rampa esclusiva succ	mq 7.25 circa	7.25*10%	mq 0.73 circa
	Totale sup. commerciale			mq 131.30~ mq 131.00 c.a.

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibile false squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

La posizione urbanistica dell'immobile nel 3° Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.73 del 28/11/2017 ricade nella seguente classificazione: *"Sistema insediativo insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto"*, regolato dal titolo II Sez. II artt. 43 e 44 Norme RUC.

Sinteticamente sono ammissibili gli interventi di: - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria, - restauro e risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, - demolizione e ricostruzione, - ampliamento. 2. Vista l'estensione dell'art. si rimanda alla lettura del RUC.

Inoltre, sono compatibili le seguenti utilizzazioni: - abitazioni ordinarie; - abitazioni specialistiche; - abitazioni collettive; - manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a 40 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio; - commercio al dettaglio, ecc.

Viste le caratteristiche dell'immobile si consiglia di fare una precisa valutazione in caso di cambio di destinazione.

Dalle indagini non risultano vincoli né paesaggistico né idrogeologico sull'immobile.

Vedi: All.3. Rilievo fotografico;

All.4. Elaborati grafici: Pianta quotata e calcolo delle superfici del locale;

5. Stato di possesso dei beni

con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex. Art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Alla data del sopralluogo (11/09/18) il bene si trova libero di persone.

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

a) *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

Dagli indagini effettuate non è emerso sull'immobile atti di cui al quesito.

b) *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c. civ.;*

Il presente fascicolo ha per oggetto di debito condominiale.

c) *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

Dagli indagini effettuate non è emerso sull'immobile atti di cui al quesito.

d) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*

Dagli indagini effettuate non è emerso sull'immobile atti di cui al quesito.

e) *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;*

Dagli indagini effettuate emerge una servitù di passaggio a favore del condominio dove insiste l'immobile per trovarsi come passaggio d'ispezione degli impianti e delle fondazioni condominiali.

Detta servitù non risulta trascritta.

7. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

nel caso di quota d'immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalla Certificazione notarile del 07/02/2018 e successiva documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 19/07/18 risultano le seguenti formalità nell'ultimo ventennio in ordine cronologico come segue:

▪ **Trascrizione R.P. n.14374 – R.G. n.23367 del 30/06/2010**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto giudiziario del 18/06/2010. N. Rep. 992. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, C.F.: 80026610487. Sede Pontassieve (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto esecutivo cautelare. Descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C. Richiedente: CCC.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Pontassieve (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 99, Part. 719, sub 16, Nat. C2- magazzini e locali di deposito, consistenza: 108 mq. Indirizzo: Via G. di Vittorio n.126, piano: S1.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1.XXX**, sede Pontassieve (FI), C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1.KKK**, nata il 24/02/1955 a Marocco (EE). Sesso: F, C.F. KKK, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Dichiaro sotto la mia personale responsabilità che i dati anagrafici e l'identificazione degli immobili aggiunti sulla nota sono stati da me accertati e pertanto manleva il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

▪ **Trascrizione R.P. n.34528 – R.G. n.49360 del 05/12/2017**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto giudiziario del 23/11/2017. N. Rep. 14267/2017. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, C.F.: 80016650485. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto esecutivo cautelare. Descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere

relative a sezione A, B e C. Richiedente: Avv. XXX. Indirizzo: Via Morrocchesi n.17 – San Casciano in Val di Pesa.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Pontassieve (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 99, Part. 719, sub 16, Nat. C2- magazzini e locali di deposito, consistenza: 108 mq. Indirizzo: Via G. di Vittorio n.126, piano: S1.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1.XXX**, sede Pontassieve (FI), C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1.KKK**, nata il 24/02/1955 a Marocco (EE). Sesso: F, C.F. KKK, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Dichiaro sotto la mia personale responsabilità di aver accertato i dati anagrafici dei soggetti e gli identificativi degli immobili inseriti nella nota, pertanto manleva il responsabile dell'Agenzia delle Entrate da qualsivoglia responsabilità al riguardo. Si precisa che il CCC (FI), via G. Di Vittorio n.118 (CF XXX), in persona dell'amministratore pro-tempore sig. XXX, ha eletto domicilio presso lo studio dell'avvocato XXX a Dicomano (FI), viale Vittorio Veneto n.60/B.

Vedi: All.5. Note presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

8. Notizie condominiali:

indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da informazioni verbali da parte del precedente amministratore (in carica fino a autunno del 2018) risulta dall'ultimo bilancio al 30/11/2017 un importo di € 96,38 annuo per spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie.

Fino all'autunno 2018 non risultano deliberate delle spese straordinarie.

Tuttavia risultano delle precedenti spese straordinarie non pagate ma oggetto del presente fascicolo.

Da quanto riferito dal precedente amministratore condominiale, risulta che le spese di allacciamento della pompa a immersione insistente nel magazzino in questione è stata sempre pagata dai precedenti proprietari, creandosi un precedente di cui tutti i condomini avevano accolto positivamente e dando per scontato. La funzione della pompa è quella di smaltire le acque sotterranee ristagnanti sia nel magazzino ma pure dalle fondazioni e quindi detta spesa sarebbe da sostenere da parte di tutti i condomini. L'attuale proprietario al non farne carico di ciò ha creato situazioni di scontento tra i condomini dando luogo a diversi punti di vista e pareri in merito.

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Pontassieve in data 30/08/18, emergono le seguenti pratiche edilizie:

- **Prat. N.965/1970:** Licenza di Costruzione Edile n. 118, presentata il 22/01/1970, rilasciata il 27/07/1970. Intestata a XXX. Oggetto: Costruzione di un fabbricato per laboratori ed abitazioni in via di Vittorio;
- **Prat. N. 965:** Variante in sanatoria presentata il 21/03/1980 e rilasciata Concessione in sanatoria n. 118 del 17/08/1982. Intestata a XXX;
- **Prat. N. 965:** presentata il 06/04/1992, prot. 6379 e rilasciata Autorizzazione in sanatoria n.237 del 09/07/1998. Intestata a XXX. Oggetto: opere realizzate in difformità dagli atti rilasciati precedentemente relativi all'unità immobiliare ...;

Inoltre, emerge la seguente pratica che si presume sia condominiale ma non risulta specifico accenno in merito visto che è stata presentata da parte di un comproprietario:

- **DIA. N. 2001/828:** prot. 33125 del 02/08/2001. Intestata a XXX (comproprietario). Oggetto: Smaltimento fosse biologiche modifica by-pass;

Per ultimo, agli atti non emerge alcuna Abitabilità / Agibilità relativa al bene oggetto di perizia.

Da confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto assentito e lo stato di fatto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 11/09/18 il bene in oggetto risulta corrispondersi.

Visto la destinazione dell'immobile non occorre alcuna presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

10. Valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato;

con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali, etc.

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS e European Valuation Standards EVS) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

Il criterio da adottare per la valutazione del bene –fabbricati- è “il più probabile valore di mercato” tramite il “Metodo per comparazione di mercato” utilizzando dei dati immobiliari appartenente allo stesso segmento di mercato degli immobili oggetto di perizia. In questo caso si sono considerate:

- quotazioni indicate dall'Agenzia del Territorio (OMI);
- valori individuati attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite al prezzo reale di compravendita e/o locazione;

in tutti i casi per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili con destinazione residenziale mirati sulla zona in cui insiste il bene.

- Dati OMI

Tabella n.4 – OMI – 1° semestre 2018 ultimo dato reperito							
Provincia: FIRENZE. Comune Pontassieve. Fascia/zona: Centrale/Capoluogo.							
Codice di zona: B1. Microzona catastale n.:4. Destinazione: Produttiva – Residenziale (box auto)							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
Capannoni tipici	Normale	600	900	L	2,8	4,2	N
Laboratori	Normale	600	1.000	L	3	5	N
Box auto	Normale	1.100	1.500	L	4,7	6,4	N

Visto le caratteristiche dell'immobile si ritiene di considerare la fascia dei laboratori. Considerando anche lo stato dell'immobile, la ctu ritiene di considerare un valore più basso pari al valore minimo **€600,00/mq** (da applicare sulla superficie lorda).

- Inoltre, dall' indagine sul web per la vendita di magazzini con simili caratteristiche non emergono magazzini con simili caratteristiche, motivo per cui si ha mirato l'indagine verso la vendita di box auto per ritenersi che l'immobile potrebbe offrire simili caratteristiche, come di seguito riportati:

Tabella n.5 – Pubblicazioni sulla web – Ricerca del 24/12/2018

Provincia: FIRENZE. Comune Pontassieve. Tipologia: Magazzino. Destinazione: **Magazzino**

Tipologia	Ubicazione	Immobiliare Fonte	Superficie (mq)	Valore Richiesto (€)	Valore di richiesta (€/mq)
Magazzino	Via G. Garibaldi	Studio toscano	80	70.000,00	875,00
Laboratorio	Pontassieve Zona Fossato	Area 32 Immob.	200	120.000,00	600,00
Box auto	Pontassieve	Area 32 Immob.	41	40.000,00	975,00
Box auto	Pontassieve	Area 32 Immob.	30	30.000,00	1.000,00

Dai confronti tra i dati OMI emerge che il valore unitario dei box auto è leggermente superiore al valore dei capannoni e laboratori, motivo per il quale anche in questo caso si farà una media tra i valori prodotti dai magazzino e laboratorio, quindi

Il valore unitario medio risulta di € 737,50/mq .

Considerando che i valori pubblicati al momento della vendita possono subire un'ulteriore sconto del 5% circa, quindi:

(€ 737,50/mq - € 73,75/mq) = € 663,75/mq ~ € 664,00/mq (considerando la superficie lorda);

Ai fini dell'analisi si ritiene corretto adottare come valore di riferimento le medie aritmetiche dei diversi valori individuati, quindi si tiene:

per la magazzino (€ 600,00/mq + € 664,00/mq)/2 = € 632,00/mq ~

quindi: **€ 630,00/mq**

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene che il valore medio commerciale dell'unità immobiliare possa risultare come segue:

Valore commerciale:

Ai fini della stima la superficie viene determinata ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138

Superficie convenzionale totale	mq 131,00 circa	~ mq 131,00
---------------------------------	-----------------	-------------

Valore di stima - libero:

Il valore commerciale stimato per zona Comune di Pontassieve, zona centrale in funzione dello stato dell'immobile è pari a circa € 630,00/mq superficie commerciale

€ 630,00/mq x 131,00mq = Euro 82.530,00

Quindi arrotondando:

Valore di stima	Euro 83.000,00
------------------------	-----------------------

11. Prezzo base d'asta;

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Partendo dal valore di stima del magazzino di € 83.000,00 ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), la c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 15%

Si tiene: Euro 83.000,00 x (-15% = Euro 12.450,00 = Euro 70.550,00

Arrotondando:

Prezzo Base d'Asta

Euro 70.000,00

12. Appetibilità del bene sul mercato;

Secondo quanto riferito dai dati pubblicati dall'Immobiliare.it sull'andamento del mercato immobiliare nel comune di Pontassieve relativo all'ultimo anno ha fatto una inflessione del -2,36% motivo per il quale il mercato è da considerarlo poco attivo.

Tuttavia, da quanto riferito verbalmente da alcuni condomini, il bene potrebbe risultare appetibile nello stesso contesto condominiale.

13. In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso.

a) *il valore come al punto (11) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*

Dall'atto di pignoramento il bene immobile risulta pignorato per la intera quota intestata alla debitrice.

b) *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;*

Considerato che il pignoramento risulta per l'intera quota intestata alla debitrice non ci sono presupposti per considerare la possibilità della divisione in natura dei beni in oggetto.

14. Regime impositivo della vendita

nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Dagli aggiornamenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ad aprile 2015 il regime impositivo di un bene immobile ad uso abitativo come in questo caso persona fisica (soggetto passivo IVA) si applica come segue:

Nel caso di acquirente privato: imposta di registro in misura del 9% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Altre casistiche da verificare.

Comunque i dati sono da verificare al momento della vendita all'asta.

15. Riepilogo.

in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero / occupato);

Non si ritiene necessario per essere in presenza di un solo lotto.

La sottoscritta c.t.u. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico-estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza.

Firenze, li 27 dicembre 2018.-

La c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez

ALLEGATI:

3. Rilievo fotografico;
4. Elaborati grafici: Pianta quotata con calcolo delle superfici;